



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para suprir a necessidade, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda tem como objeto a locação de imóvel Urbano, caracterizado localizado dentro do Parque Termal (antiga clínica) com área de 138,85m², situado na Av. 18 de Fevereiro, 2455, Município de Piratuba-SC, de propriedade da Companhia Hidromineral de Piratuba, entidade jurídica, de direito privado, registrado no cadastro de pessoa jurídica sob nº 83.076.315/0001-40, destinado a suprir necessidades da Fundação de Cultura e Eventos de Piratuba (FCEP).

É importante frisar que o imóvel objeto da locação atenderá as necessidades dos artesãos Piratubenses, que vem há vários anos utilizando espaços na rua para realizar a exposição e venda de seus artesanatos. Sendo locado o imóvel atenderá às finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades.

Desta feita, faz-se imprescindível a locação do referido imóvel, para dar início aos serviços e atividades realizadas.

2- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O município não possui estrutura semelhante que atenda às necessidades da Fundação de Cultura e Eventos, sendo este o local mais apropriado, com maior número de turistas circulando, e mais centralizado para os demais municípios.

Com a liberação para os artesãos em geral usufruir das estruturas destinadas à exposição e comercialização, fica mais acessível aos municípios e turistas a compra de artesanatos que remetem a cultura e a história do município.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela gestão da Fundação de Cultura e Eventos, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

A vigência contratual será contada a partir do dia da autorização de uso do espaço.



O contrato terá prazo de vigência de 5 (cinco) anos consecutivos a contar de sua assinatura, nos termos do art. 94 c/c art. 105, ambos da Lei 14.133/2021, podendo ser prorrogado até a vigência máxima prevista no art. 107, da mesma lei, ou seja, 10 (dez) anos;

3- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto, há duas questões e ou propostas que devem ser analisadas e levadas em consideração, sendo elas:

3.1- Aquisição e ou construção

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adequa às condições necessárias para o funcionamento.

3.2 - Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

3.3 -Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado a suprir necessidades da Fundação de Cultura e Eventos, onde funcionará a Casa do Artesanato Piratubense, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

4- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição e ou construção de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se em ser o local mais centralizado e com maior circulação de turistas e munícipes.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a realização das atividades, com fácil acessibilidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº



14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

5- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

6- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não é aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

7- CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para oportunizar melhores condições de espaço que atenda às necessidades dos artesãos, fomentando esse segmento cultural e turístico tão importante para sociedade Piratubenses.

8- Valor e Orçamento Municipal

A aquisição pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município.

O valor total será de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais) para o período de fevereiro a dezembro de 2025, sendo valor mensal de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), incluso água, energia elétrica, a ser pago até o 20º dia útil do mês subsequente.

9- DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Valorizar o artesão local;
- b) Oportunizar melhores condições de espaço para os artesãos;
- c) Fomentar atividades voltadas ao artesanato que remeta a cultura e história do município;
- d) Valorizar o artesanato produzido em Piratuba;
- e) Dar maior visibilidade e comercialização aos produtos produzidos no município.

10- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATUBA
ESTÂNCIA HIDROMINERAL E CLIMÁTICA
FUNDAÇÃO DE CULTURA E EVENTOS



O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições para o bom funcionamento das atividades propostas durante a vigência do Contrato.

11- IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

12- VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

13- RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

MARIANA MINATI

Superintendente da Fundação de Cultura e Eventos

De acordo, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação.

Piratuba, 22 de janeiro de 2025

MARIANA MINATI
Superintendente da Fundação de Cultura e Eventos